

2. Шевченко Д.К. Проблемы эффективности использования экономического потенциала. – М.: Финансы и статистика, 1994. – 185 с.

3. Иванов Н.И. Экономические аспекты производственного потенциала: теория и практика. – Донецк: ИЭП НАН Украины, 2000. – 419 с.

Отримано 24.09.2001

ББК 65.9(2).44

В.И.ТИТЯЕВ, канд. экон. наук, **А.В.ПОЛОНИН**

Харьковская государственная академия городского хозяйства

ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЭКОНОМИКИ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА

В плане реформирования жилищного хозяйства доказывается необходимость пересмотра системы нормирования эксплуатационных расходов на содержание зданий, хозяйственных и финансовых взаимоотношений с коммунальными службами, создания государственных органов контроля эксплуатации жилых зданий.

Экономика жилищного хозяйства Украины более полувека находилась в условиях абсолютного административного регулирования. Множество постановлений органов законодательной и исполнительной власти детально регламентировали огромные очереди на "бесплатное жилье", льготы по квартплате и коммунальные услуги. Финансирование капитального ремонта и строительства жилых домов. В общественном сознании укоренилось представление, что сложившаяся система коммунального хозяйства, ее финансирование и управление не имеют альтернативы. Однако сегодня является очевидным, что для полной окупаемости жилищно-коммунальных услуг нужно повышать тарифы, но, с другой стороны, нет ясности, в какой степени обоснованы стоимость эксплуатации единицы жилой площади, кубометр холодной или горячей воды, отопление дома и т.д. В этих условиях довольно условными являются методики определения субсидий и стандарты предельных платежей населения за жилищно-коммунальные услуги.

Многие авторы "экономически обоснованных тарифов" пошли простым путем: на основе усредненных, устаревших и во многих отношениях сомнительных технических норм посчитали, сколько необходимо финансовых средств на эксплуатацию и ремонт жилых зданий и "забили" соответствующую сумму в тариф для населения. Существует мнение, что это является первым этапом реформирования экономики жилищного хозяйства.

После того как все квартиросъемщики и владельцы квартир начнут, с учетом функционирования системы субсидий, в полной мере оплачивать все издержки жилищных организаций, можно переходить

ко второму этапу реформы. Задача этого этапа – совершенствование экономического механизма в жилищной сфере и формирование условий для снижения издержек и повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Такая постановка вопроса, прямо скажем, ведет в тупик. По существу, вопрос ставится таким образом, что сначала жильцы должны оплачивать бытующий сегодня уродливый и практически неконтролируемый монополизм с низким качеством обслуживания, а потом будет начата работа по совершенствованию экономического механизма. Логично предположить, что названные два этапа нужно поменять местами. В первую очередь следует провести глубокий анализ технического состояния зданий и всех сторон деятельности жилищных организаций – от менеджмента содержания домов до бухгалтерского учета и финансового аудита с определением полной структуры затрат по объективной оценке реальной себестоимости всех жилищно-коммунальных услуг, а на втором этапе переводить жилищно-коммунальное хозяйство на полную окупаемость за счет оплаты населением установленных тарифов в полном объеме.

При решении основных задач, вытекающих из такого подхода к проведению реформы жилищного хозяйства, на наш взгляд, необходимо учитывать следующее.

Анализ существующей структуры эксплуатационных затрат на содержание зданий в разных регионах и различных формах хозяйствования жилищных организаций показал, что расходы на 1 м² полезной жилой площади колеблются в больших пределах, поэтому установление единого тарифа по квартплате с экономической точки зрения является несостоятельным. Это приводит в одних случаях к завышению квартирной платы, а в других – к недостатку финансовых ресурсов для обеспечения нормальной эксплуатационной деятельности.

В отношении норм, которые положены в основу современного планирования эксплуатационных смет жилищных организаций, можно сказать, что действующая нормативная база устарела и требует радикальных изменений. Исследования показывают, что практически каждый дом имеет свои индивидуальные технические характеристики: уровень физического износа отдельных конструктивных элементов, эксплуатационные показатели расхода электроэнергии, теплоносителей, трудоемкость технического обслуживания и ремонта инженерного оборудования. В связи с этим имеются все основания предлагать переход на индивидуальное пообъектное нормирование трудоемкости, расхода энергоресурсов и материалов на эксплуатацию и ремонт жилых зданий.

Необходимо заметить, что действующая система формирования квартирной платы и оплаты целевых сборов по коммунальным услугам (вода, канализация, газ, электроэнергия, отопление и т.п.) противоречит современным научным представлениям в области ценообразования. Все затраты по содержанию и техническому обслуживанию зданий с учетом предоставляемых коммунальных услуг жильцам необходимо относить к категории "Платежи по возмещению жилищной организации эксплуатационных расходов и предоставлению коммунальных услуг". По этим платежам ежегодно на основе аудиторского заключения всем квартиросъемщикам приватизированных квартир должен делаться перерасчет.

Что касается квартирной платы как экономической категории, то по своей сути она должна быть арендной платой за пользование жилищем и ее размер следует устанавливать с учетом потребительских качеств домов и квартир. Исследование нами данных о ценах при купле-продаже квартир на вторичном рынке жилья свидетельствует, что фактор потребительских качеств квартир является определяющим при установлении цен их купли-продажи. Это позволяет считать, что величину квартплаты нужно устанавливать с определенным процентом от экспертной оценки жилища.

Учитывая тесную взаимосвязь качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг квартиросъемщикам с размером возмещения их стоимости, необходимо обстоятельно исследовать действующие системы управления качеством содержания жилых зданий. Сегодня эти системы чрезмерно громоздки, надуманны и нежизнеспособны. В связи с этим соответствующим научно-исследовательским структурам следует активизировать разработку и экспериментальную проверку новых, более эффективных систем управления и оценки качества эксплуатации зданий и предоставления жильцам коммунальных услуг.

С целью улучшения расчетов с населением по квартплате и коммунальным услугам целесообразно внедрить принцип оптовых поставок воды, тепла, электроэнергии и т.п. жилищно-эксплуатационным организациям, а домохозяйствам реализовывать соответствующие услуги жильцам на основе принципов розничной торговли, используя механизм торговых наценок и скидок. Такая система не только повысит взаимную ответственность жилищных организаций и коммунальных предприятий за качество и надежность услуг, но в конечном итоге будет содействовать экономии воды, тепла и электроэнергии.

Важной проблемой в деятельности жилищных организаций является упорядочение системы контроля содержания зданий. Считаем

анахронизмом ориентацию выполнения контрольных функций по содержанию жилого фонда главным образом на общественные организации. Они необходимы только как вспомогательный институт и дополнение органов государственной инспекции по контролю технической эксплуатации зданий. Такие инспекции следует создать во всех регионах Украины, укомплектовать их профессиональными кадрами и уполномочить осуществлять контроль технической эксплуатации зданий в жилищных организациях всех форм собственности: жилищных управлениях местных советов, жилищно-строительных кооперативах, обществах совладельцев многоквартирных домов, ЖКО ведомств, частных предприятиях по эксплуатации зданий.

Получено 23.10.2001

УДК 621.9

І.В.БАРАБАНОВ

Харківський державний технічний університет будівництва і архітектури

Т.В.ГОНЧАРЕНКО

Академія пожежної безпеки України, м.Харків

КРИТЕРІЙ ОЦІНКИ ГАЛУЗІ Й РЕГІОНУ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ПРИВАБЛИВОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

Розглядаються структура капіталу, способи його формування і мета оцінки та прогнозування інвестиційної привабливості підприємства.

Для здійснення своєї діяльності підприємствам необхідно мати певний капітал, без наявності якого не може бути ніякої виробничої та будь-якої іншої діяльності. Чим потужнішим і ефективнішим є капітал підприємства, тим більш значні й масштабні будуть результати його діяльності.

Під капіталом прийнято розуміти матеріальні й грошові кошти, а також інтелектуальні напрацювання і організаторські навички, що використовуються у процесі виробництва і є джерелом та засобом отримання прибутку.

Економічну й елементну структуру капіталу підприємства зображено на рисунку. З нього видно, що капітал підприємства охоплює певні капіталовісні елементи, а саме:

1) усі технічні засоби виробництва (будівлі, споруди, устаткування, рухомий склад, інструменти тощо), які підприємство використовує на законній підставі, тобто не тільки як об'єкти власності, а й на правах оренди, лізингу, тимчасового користування тощо;